

# BEBAUUNGSPLAN

## DER GRUNDSTUFE

## 2. Änderung u. Erweiterung

## "ISCHLERSTRASSE ARBEITERKAMMER

## INTERNATIONALE SCHULE"

GEMEINDE ST. GILGEN \_ KG. ST. GILGEN



Bebauungsplan GRUNDSTUFE von Arch. D.I. Gangl vom Februar 2016

Öffentliche Ankündigung der Bebauungsplan Erstellung

vom: ~~31. März 2016~~  
24. Juli 2015

bis: ~~30. Mai 2016~~  
09. Sep. 2015

Öffentliche Auflage des Bebauungsplan Entwurfes:

vom: 31. März 2016

bis: 30. Mai 2016

Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung:

vom: 02. Juni 2016

Wirksamkeitsbeginn des Bebauungsplanes:  
Kundmachung gemäß Gemeindeordnung

Der Bürgermeister  
Otto Kießner

am: 19. Juli 2016

Plangrundlage:  
DKM 2009 & Vermessungsplan Geometer DI Sturm GZ: 10078/04  
Planverfasser:



Dipl. Ing. KARL M. GANGL  
-ARCHITEKT-  
staatlich befugt und beedeter Ziviltechniker  
Davisstrasse 7 - Bau II  
A-5400 HALLEIN

Tel. ++6245 - 82787  
E-mail: architekt-gangl@sbg.at  
GZ: 15095 BBP1

Hallein, am 22.02.2016

Ausfertigung von

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite	2	Inhaltsverzeichnis	
Seite	2	Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan	
Seite	2	Lage des Planungsgebietes	
Seite	3	Begründung der Änderung des Bebauungsplans	
Seite	3	Allgemeine Grundlagen	
Seite	4	Rechtliche Grundlagen	
Seite	5	Aufschließungserfordernisse	
Seite	6	Verordnungsteil	
Seite	14	Bebauungsplan	M 1:500

## ERLÄUTERUNGSBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN

### BETROFFENE GRUNDPARZELLEN

Gemeinde St. Gilgen, KG St. Gilgen

GRUNDSTÜCKE:	lt. Grundbuchstand 28.12.2015
GP: 406/2	Eigentümer 1/1: Ischlerstr. 13 Entwicklungs- & Errichtungsges. mbH Bellariastr. 8/2, 1010 Wien
402	Eigentümer 1/1: Ischlerstr. 13 Entwicklungs- & Errichtungsges. mbH Bellariastr. 8/2, 1010 Wien
381/6	Eigentümer 1/1: Ischlerstr. 13 Entwicklungs- & Errichtungsges. mbH Bellariastr. 8/2, 1010 Wien
381/4 (Teilfläche daraus)	Eigentümer 1/1: Ischlerstr. 13 Entwicklungs- & Errichtungsges. mbH Bellariastr. 8/2, 1010 Wien
406/4	Eigentümer 1/1: Monika Ferstl, Ischlerstrasse 1, 5340 St. Gilgen
406/6	Eigentümer 1/1: Monika Ferstl, Ischlerstrasse 1, 5340 St. Gilgen
406/8	Eigentümer 1/2: Hermann Moser, Ledwinkastr. 13a, 5020 Salzburg Eigentümer 1/2: Erich Koller GmbH, Moosfeldstr. 1 MGC/EGB 24 5101 Bergheim
381/10 (Teilfläche daraus)	Eigentümer 1/1: Mondseestr. 2 Vermietungs GmbH, Bellariastr. 8/2, 1010 Wien
401 (Teilfläche daraus)	Eigentümer 1/1: Kulturverein Mozartdorf St. Gilgen, Farchen 24 5342 Abersee
861/1	Eigentümer 1/1: Gemeinde St. Gilgen, Mozartplatz 1, 5340 St. Gilgen

### 1.0 LAGE DES PLANUNGSGEBIETES

Die betroffenen Parzellen GP 406/2, GP 381/6 und die Teilfläche aus GP 402 und GP 381/4, weiters GP 406/4, GP 406/6, GP 406/8 und Teilfläche aus GP 381/10 und GP 401 der KG St. Gilgen, Gemeinde St. Gilgen liegen im Ortszentrum der Gemeinde St. Gilgen in Nähe des Wolfgangsees nördlich der Ischlerstrasse und haben für die städtebauliche Situation des Ortszentrums eine besondere Bedeutung.

Die Einbeziehung von gewidmeten Grünflächen in das Planungsgebiet erfolgt, um die hier bestehenden Parkflächen durch die Festlegungen im Bebauungsplan auch in Zukunft zu erhalten - als für die Bebauung des Ortszentrums - auch in Seeufernähe - erforderliche Grünflächen.

Da in den letzten 20 Jahren das Bezirksgericht St. Gilgen geschlossen, das Altersheim aus der Ischlerstraße absiedelte, das Erholungsheim der Arbeiterkammer Oberösterreich geschlossen wurde, war zum Erhalt des zentralörtlichen Charakters - der durch die Schließungen massiv gelitten hat -, die "Internationale Schule St. Gilgen" ein wesentliches Projekt, dessen Umsetzung für den Ort von elementarer Bedeutung war.

## 2.0 BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeinde ST. Gilgen hatte für den Bereich des Planungsgebietes am 28.11.2002 einen Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "ISCHLERSTRASSE ARBEITERKAMMER" beschlossen, dieser ist am 26.03.2003 in Rechtskraft erwachsen. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung in diesem Teil des Ortskernes grundsätzlich zu regeln, nachdem das Bezirksgericht geschlossen, das Gebäude der Arbeiterkammer zum Verkauf angeboten und das Altersheim der Gemeinde auf einen neuen Standort verlegt wurde. Die Zielvorstellungen der Gemeinde über die künftige Nutzung des Areals waren in Richtung neuer touristischer Leitbetrieb, konnten allerdings mangels Interesse von Bauwerbern/Betreibern nicht umgesetzt werden.

Die Gemeinde St. Gilgen hat für den Bereich des Planungsgebietes im 16.12.2004 einen Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "ISCHLERSTRASSE ARBEITERKAMMER INTERNATIONALE SCHULE" beschlossen, dieser ist am 21.12.2004 in Rechtskraft erwachsen. Der Bebauungsplan wurde von der Gemeinde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung in diesem Teil des Ortskernes grundsätzlich zu regeln, mit der Zielsetzung, auf dem Areal eine "Internationale Schule" zu errichten. Das dafür ausgearbeitete Projekt (Architekt DI Serda) war Grundlage für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

Das zwischenzeitlich realisierte Schulprojekt „Internationale Schule“ wurden in einem baulich reduzierten Umfang ausgeführt, es blieben mehr Bestandsobjekte als ursprünglich geplant erhalten bzw. wurden die neu errichteten Objekte mit „Brücken“ verbunden, wodurch der Bebauungsplan abzuändern ist.

Für GP 406/8 liegt eine konkrete Bauanfrage samt Entwurf vor, der eine deutliche Verbesserung der gegenständlichen Situation bringen würde.

Weiters ist es erklärter Wille der Gemeinde St. Gilgen, dass das auf GP 406/4 befindliche Objekt "Pension Ferstl – Dorfcafé" auch weiterhin überwiegend gastronomisch und touristisch genutzt wird.

Die Planungsziele stehen in Übereinstimmung mit den Aussagen des REK und können dem zentralörtlichen Charakter einen weiteren Impulsschub geben.

## 3.0. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN

### 3.1. PLANUNGSGEBIET NACH GRUNDPARZELLEN

Der gegenständliche Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "ISCHLERSTRASSE ARBEITERKAMMER - INTERNATIONALE SCHULE" umfasst die im Ortszentrum von St. Gilgen liegenden Grundstücke lt. Grundbuchstand 28.12.2015

GP: 406/2

Eigentümer 1/1: Ischlerstr. 13 Entwicklungs- & Errichtungsges. mbH  
Bellariastr. 8/2, 1010 Wien

402	Eigentümer 1/1:	Ischlerstr. 13 Entwicklungs- & Errichtungsges. mbH Bellariastr. 8/2, 1010 Wien
381/6	Eigentümer 1/1:	Ischlerstr. 13 Entwicklungs- & Errichtungsges. mbH Bellariastr. 8/2, 1010 Wien
381/4 (Teilfläche daraus)	Eigentümer 1/1:	Ischlerstr. 13 Entwicklungs- & Errichtungsges. mbH Bellariastr. 8/2, 1010 Wien
406/4	Eigentümer 1/1:	Monika Ferstl, Ischlerstrasse 1, 5340 St. Gilgen
406/6	Eigentümer 1/1:	Monika Ferstl, Ischlerstrasse 1, 5340 St. Gilgen
406/8	Eigentümer 1/2:	Hermann Moser, Ledwinkastr. 13a, 5020 Salzburg
	Eigentümer 1/2:	Erich Koller GmbH, Moosfeldstr. 1 MGC/EGB 24 5101 Bergheim
381/10 (Teilfläche daraus)	Eigentümer 1/1:	Mondseestr. 2 Vermietungs GmbH, Bellariastr. 8/2, 1010 Wien
401 (Teilfläche daraus)	Eigentümer 1/1:	Kulturverein Mozartdorf St. Gilgen, Farchen 24 5342 Abersee
861/1	Eigentümer 1/1:	Gemeinde St. Gilgen, Mozartplatz 1, 5340 St. Gilgen

## 3.2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Die gesetzliche Grundlage der Änderung des Bebauungsplans bildet § 63 ROG, 2009.

## 3.3. ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES § 50 (3) ROG 2009

Der Bebauungsplan regelt die Städtebauliche Ordnung eines Gebietes unter Bedachtnahme auf einen sparsamen Bodenverbrauch und eine geordnete Siedlungsstruktur.

## 4.0. RECHTLICHE GRUNDLAGEN

### 4.1. AUSSAGE DES RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPTS

Das REK der Gemeinde St. Gilgen wurde gemäß den Bestimmungen des ROG erstellt und am 23.06.1999 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Für den Bereich des Ortszentrums sind dort folgende Aussagen zu finden:

*Bereich Ortszentrum – vom Oppenauer Bach bis zum Gunzenbach:*

*Das Ortszentrum mit seinen zentralen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen stellt nicht nur das funktionale, sondern zugleich auch das touristische Zentrum der Gemeinde dar.*

- *Das Ortszentrum soll in seiner Zentrumsfunktion weiter gestärkt werden. Alle vorhandenen zentralörtlichen und touristischen Funktionen sollen in Zukunft beibehalten und dem Bedarf entsprechend auch ausgebaut werden können.*
- *Die Funktion als regionaler Versorgungsstandort ist durch entsprechende Branchenvielfalt öffentlicher und privater (Dienstleistungs-)Einrichtungen weiter auszubauen.*
- *In diesem Sinn ist auch das Bezirksgericht als zentralörtliche Einrichtung für St. Gilgen von höchster Bedeutung und darf aus Sicht der Gemeinde nicht geschlossen werden.*
- *Die Bedeutung des Ortes als Zentrum der touristischen Einrichtungen mit Beherbergungs- und Gastronomiebetrieben sowie Folgeeinrichtungen soll durch entsprechende Qualität gefestigt werden.*

- *Der Charakter des Ortszentrums ist sowohl durch eine entsprechende bauliche Gestaltung bestehender wie neuer Gebäude als auch durch die Sicherung vorhandener Grünanlagen, Grünzüge und Grünkeile zu erhalten. Alle öffentlichen Grünflächen im Ortszentrum sollen auch weiterhin allgemein zugänglich sein. (Dies trifft im Besonderen auf die Grünflächen im Bereich des Hallen/Freibades sowie alle Parkflächen im Bereich des Ortszentrums zu.) Diese Flächen sollen auch in Zukunft wieder eine entsprechende Grünlandwidmung erhalten.*
- *Die Flächen der Gärtnerei Trautner sind als Erweiterungsflächen für den Friedhof zu sichern.*

## 4.2. FLÄCHENWIDMUNG

Das Gebiet ist Bauland gemäß § 30 ROG 2009 und sind im

derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (08.07.2003) die GP 381/6 und die Teilflächen aus GP 381/10 und GP 381/4 als **Erweitertes Wohngebiet** ausgewiesen.

derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (08.07.2003) die GP 406/2, GP 406/4 GP 406/6, GP 406/8 und die Teilflächen aus GP 402 als **Kerngebiet** ausgewiesen.

derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan (08.07.2003) ist die GP 401 sowie die östliche Teilfläche aus GP 402 und 381/4 als **Grünland** ausgewiesen.

## 4.3. RECHTSKRÄFTIGER BEBAUUNGSPLAN

Die Gemeinde ST. Gilgen hat für den Bereich des Planungsgebietes am 16.12.2004 einen Bebauungsplan der GRUNDSTUFE - "ISCHLERSTRASSE ARBEITERKAMMER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG" beschlossen, dieser ist am 21.12.2004 in Rechtskraft erwachsen.

Das Ziel des Bebauungsplans war auf dem Areal eine "Internationale Schule" zu errichten. Das dafür ausgearbeitet Projekt war Grundlage für die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes.

## 4.4. NATÜRLICHE UND RECHTLICHE BESCHRÄNKUNG DER BEBAUBARKEIT

Liegen auf GP 406/6 sowie auf Teilflächen von GP 381/4 und 381/10 nicht vor. Die Grenzen der "gelben Gefahrenzone" liegen im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze von GP 402, GP 406/2 und verlaufen diese jedoch ausserhalb der für die Bebauung vorgesehenen Flächen.

Im Bereich von GP 406/4 und GP 406/8 verläuft die Grenzen der "gelben Gefahrenzone" in einem kleinen Bereich an der strassenseitigen Fassade der Bestandsobjekte durch das Gebäude.

## 5.0. AUFSCHLIESSUNGSERFORDERNISSE

### 5.1. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung für GP 406/2 und Teilfläche aus GP 402 erfolgt über die Ischlerstrasse, die GP 381/6 und Teilfläche aus 381/10 wird über GP 406/2 entlang derer Westgrenze erschlossen.

Eine fußläufige Erschließung verläuft entlang der Nordgrenze von GP 406/2 und GP 381/6.

## 5.2. DIE ENERGIEVERSORGUNG

mit Elektrizität und Telefon sind durch die bestehenden Leitungsnetze von Salzburg AG und Telekom gewährleistet.

## 5.3. DIE VERSORGUNG MIT TRINKWASSER

erfolgt aus dem Leitungsnetz der Gemeindewasserleitung.

## 5.4. DIE ENTSORGUNG DER ABWASSER

erfolgt über die bestehende Ortskanalisation der Gemeinde in den Abwasserkanal zur Kläranlage des Reinhaltverband Wolfgangsee - Bad Ischl.

## 5.5. DIE ENTSORGUNG DER OBERFLÄCHENWÄSSER

erfolgt über die Straßenkanalisation.

## 5.6. AUFSCHLIESSUNGS- UND INFRASTRUKTURKOSTEN

Die Aufschließungs- und Infrastrukturkosten fallen nicht an, da die Grundstücke bereits an vorangeführten Einrichtungen angeschlossen sind.

## 6.0. VERORDNUNGSTEIL

### BEBAUUNGSBEDINGUNGEN § 51 ROG 2009

Gemäß den Bestimmungen des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 unter Anwendung des § 51 werden unter möglicher Berücksichtigung der lt. § 52 erfassten Umstände die Bebauungsgrundlagen für das Planungsgebiet festgelegt. Die Festlegungen erfolgen unter Berücksichtigung der Lage des Planungsgebietes im Ortszentrum von St. Gilgen und den im REK aufgestellten Entwicklungszielen.

Die Festlegung der Bebauungsbedingungen berücksichtigt weiters die umgebende Bebauungsstruktur sowie die von der Gemeinde in Übereinstimmung mit den generellen Entwicklungszielen beabsichtigte Nutzung.

## 6.1 VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenfluchtlinien § 54 die Festlegung erfolgt lt. Plandarstellung:  
Zur Gemeindestraße (GP 861/1 Ischlerstrasse).  
Zum Gehweg (GP 898/1 Fußläufige Erschließung).

Kraftfahrzeug Abstellplätze § 39 BTG

Die erforderlichen Stellplätze sind vor Erteilung der Bauplatzerklärung zu sichern und entweder in oberirdischer freier Aufstellung, einer Tiefgarage im Planungsgebiet

oder in gesetzlich zulässiger Entfernung (lt. §39 b Abs.7 BTG) auf einer Fläche außerhalb nachzuweisen.

## 6.2. BEBAUUNGSBEDINGUNGEN

Vortreten von Bauteilen

Das Vortreten von Bauteilen über Baulinien, Baufluchtlinien und Baugrenzlinien ist analog dem § 8 Salzburger Bautechnikgesetz zu behandeln.

Baufluchtlinie

§ 55 Abs. 1 **Entlang der Ischlerstrasse** lt. Plandarstellung:

Wird im südöstlichen Abschnitt der Ischlerstrasse (Bereich "**B**" auf **GP 402**) mit unterschiedlichen Abständen zur Straßenfluchtlinie von **24,49 m** bis **19,70 m** festgelegt.

Diese Festlegung ergibt sich aus dem im südöstlichen Randbereich des Planungsgebietes befindlichen Park, weshalb hier eine Bebauung näher an der Grundgrenze möglich ist, da es sich beim Park (GP 401) um unbebaubare Flächen handelt.

Wird im westlichen Abschnitt der Ischlerstrasse für **GP 406/4** mit unterschiedlichen Abständen zur Straßenfluchtlinie von **1,92 m** bis **2,45 m** festgelegt.

Diese Festlegung ergibt sich aus dem für das Strassenbild prägenden Bestandsbau.

**Entlang dem Fußweg:** lt. Plandarstellung

Wird für **GP 406/6** mit einem Abstand von **1,0 m** festgelegt. Die Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes ergibt sich hier aus der Bestandsbebauung.

Wird für den fußwegseitigen Teil von **GP 406/2** mit einem Abstand von **0,0 m** festgelegt. Die derzeitige 2-geschossige Bebauung (ehem. Neubau des alten Altersheims) wurde an der Grundgrenze zum Fußweg errichtet und ergibt sich die Unterschreitung des gesetzlichen Mindestabstandes hier aus der Bestandsbebauung.

Diese Festlegung bedingt im Norden eine Abstandsunterschreitung der Bestimmungen im BGG § 25 Abs. 3+4, die Unterschreitung wird damit begründet, dass die Errichtung der Internationalen Schule im Ortszentrum von St. Gilgen, auf Flächen des ehemaligen Arbeiterkammergebäudes und des ehemaligen Altersheimes, in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Bezirksgericht, der Erhaltung der zentralen Bedeutung des Ortes St. Gilgen entspricht und die Internationale Schule als Ersatz für die verlorenen zentralen Funktionen des Ortes zu sehen ist. Die Erhaltung derselben ist als Zielsetzung im REK

der Gemeinde verankert.

Wird für **GP 381/10** mit einem Abstand von **5,0 m** festgelegt. Die Abstandsunterschreitung zum Fußweg wird zugestanden, da die Unterschreitungen der GP 406/2 und 381/6 zum Fußweg festgelegt wird.

Wird für **GP 381/6** mit unterschiedlichen Abständen von im Westen **5,61 m** bis **4,61 m** und im Norden **9,48 m** bis **10,52 m** festgelegt.

Diese Festlegung bedingt im Westen eine Abstandsunterschreitung der Bestimmungen im BGG § 25 Abs. 3+4, die Unterschreitung wird damit begründet, dass die Errichtung der Internationalen Schule im Ortszentrum von St. Gilgen, auf Flächen des ehemaligen Arbeiterkammergebäudes und des ehemaligen Altersheimes, in unmittelbarer Nähe zum ehemaligen Bezirksgericht, der Erhaltung der zentralen Bedeutung des Ortes St. Gilgen entspricht und die Internationale Schule als Ersatz für die verlorenen zentralen Funktionen des Ortes zu sehen ist. Die Erhaltung derselben ist als Zielsetzung im REK der Gemeinde verankert.

Baulinie

§ 55 Abs. 2

Lt. Plandarstellung:

Entlang der Ischlerstrasse wird im Bereich der Bestandsbebauungen auf GP 406/2 (D), GP 402 (A) sowie GP 406/8 eine Baulinie festgelegt.

Dadurch soll die Erhaltung des Strassenraums und charakteristischen Ortsbildes in diesem Abschnitt gesichert sein.

Baugrenzlinie

§ 55 Abs. 3

Lt. Plandarstellung:

Die Festlegung der Baugrenzlinien wurde getroffen, um das städtebauliche Konzept zur Realisierung der Internationalen Schule im Sinne der Zielsetzungen der Gemeinde hinsichtlich der künftigen Bedeutung und Entwicklung des Ortszentrums von St. Gilgen umsetzen zu können.

Unter Berücksichtigung von § 25(8) BGG werden dabei die gesetzlichen Mindestabstände der Bauten im Bauplatz unterschritten, wobei die Unterschreitung auf Basis gestalterischer Festlegungen (siehe BF im Text) für die Baukörper vertretbar erscheint.

Wird für den Ischlerstrassenseitigen Teil von **GP 406/2 ("D")** mit der Bestandsbebauung (ehem. altes Altersheim) festgelegt.

Wird für den Bereich **"A" auf GP 402** mit unterschiedli-



chen Abständen zu "B", "C", "D" und "E" festgelegt.

Wird für den Bereich **"B" auf GP 402** mit unterschiedlicher Breite festgelegt. Die Unterschreitung des gesetzlichen Nachbarabstandes zum GP 401 "Park" (Eigentümer Kulturverein Mozartdorf St. Gilgen) wird mit der Unbebaubarkeit des Grundstückes GP 401 begründet.

Wird für den Bereich **"C" auf GP 381/6 und Teil aus 381/4** mit unterschiedlichen Abständen zu "A", "B" und "E" festgelegt.

Wird für **GP 406/6** entlang der Grundstücksgrenze zu GP 406/2 festgelegt.

Wird für **GP 406/8** entlang der Grundstücksgrenze zu GP 406/6 und mit unterschiedlichen Abständen zu GP 406/4 und 406/2 "D" festgelegt.

Bauliche Ausnutzbarkeit § 56 Abs. 2

Lt. Plandarstellung:

Die bauliche Ausnutzbarkeit wird mittels Grundflächenzahl festgelegt.:

Grundflächenzahl: Diese wird wie im Plan beschrieben festgelegt:

GP 406/4	<b>GRZ max. 0,50</b>
GP 406/6	<b>GRZ max. 0,45</b>
GP 406/8	<b>GRZ max. 0,82</b>
GP 406/2 "D" und "E"	<b>GRZ max. 0,55</b>
GP 402 "A" und „B“	<b>GRZ max. 0,45</b>
GP 381/6 „C“ und Teilfläche aus 381/4	<b>GRZ max. 0,40</b>
GP 381/10	<b>GRZ max. 0,45</b>

Die bauliche Ausnutzbarkeit durch die unterschiedliche Grundflächenzahl (GRZ) wird so angesetzt, dass einerseits die im Ortszentrum bestehende bauliche Dichte aufgenommen und fortgeführt wird und somit die Errichtung der „Internationalen Schule“ ermöglicht wird. Durch die zusätzliche Festlegung von Baugrenzlinien und Bauhöhen wird die geplante bauliche Entwicklung gesichert.

Bauhöhe § 57

Die Bauhöhe wird mittels Geschossanzahl sowie max. Traufen- und Firsthöhe, bezogen auf Absoluthöhe über NN festgelegt.

Die Festlegung erfolgt für einzelne Teilbereiche unterschiedlich, wobei sich die Differenzierung aus der geplanten städtebaulichen Gestaltung des Planungsgebietes ergibt.

Die Werte der max. Traufhöhe und auch tlw. Firsthöhen sind erforderlich, um den bestehenden Siedlungscharakter sicherzustellen, das vorliegende Projekt "Internationale Schule" zu ermöglichen und einen harmonischen Übergang von der höheren, massiven Bebauung im Ortskern (Westen) auf eine kleinteiligere, lockere Bebauung im Osten (Ufer) zu gewährleisten, und andererseits die gewünschte Nutzung zu ermöglichen.

- GP 406/4 Für GP 406/4 beträgt die max. Geschossanzahl 4 Vollgeschosse (EG, 1. 2. & 3. OG) ohne zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.  
Die Traufe- / Gesimshöhe absolut **+ 553,8 m**
- GP 406/6 Für GP 406/6 beträgt die max. Geschossanzahl 3 Vollgeschosse (EG, 1. 2. OG) ohne zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.  
Die Traufe- / Gesimshöhe absolut **+ 551,5 m**
- GP 406/8 Für GP 406/8 beträgt die max. Geschossanzahl 3 Vollgeschosse (EG, 1. 2. OG) ev. zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.  
Die Traufe- / Gesimshöhe absolut **+ 550,5 m**
- GP 406/2 "D" Für den Ischlerstrassenseitigen Teil von GP 406/2 ("D") beträgt die max. Geschossanzahl 4 Vollgeschosse (EG, 1. 2. u. 3. OG) ohne zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.  
Die Traufe- / Gesimshöhe absolut **552,5 m**  
Die Firsthöhe absolut **556,8 m**
- GP 406/2 "E" Für den Fusswegseitigen Teil von GP 406/2 ("E") beträgt die max. Geschossanzahl 3 Vollgeschosse (EG, 1. 2. OG) ohne zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.  
Die Traufe- / Gesimshöhe absolut **549,0 m**  
Die Firsthöhe absolut **553,7 m**
- GP 402 "A" Für den Teil "A" von GP 402 beträgt die max. Geschossanzahl 2 Vollgeschosse (EG, 1. OG) mit zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.  
Die Traufe- / Gesimshöhe absolut **548,7 m**  
Die Firsthöhe absolut **553,0 m**
- GP 402 "B" Für den Teil "B" von GP 402 beträgt die max. Geschossanzahl 4 Vollgeschosse (EG, 1. 2. u. 3. OG) ohne zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.  
Die Traufe- / Gesimshöhe absolut **554,5 m**  
Die Firsthöhe absolut **557,5 m**
- GP 381/6 u. 381/4 Für GP 381/6 und Teil aus 381/4 ("C") beträgt die max. Geschossanzahl 4 Vollgeschosse (EG, 1. 2. u. 3. OG) ohne zusätzlich ausgebautem Dachgeschoss.  
Die Traufe- / Gesimshöhe absolut **554,5 m**  
Die Firsthöhe absolut **557,5 m**

GP381/10 Für GP 381/10 beträgt die max. Geschossanzahl  
3 Vollgeschosse (EG, 1. 2. OG) ohne zusätzlich ausgebau-  
tem Dachgeschoss.  
Die Traufe- / Gesimshöhe absolut **552,0 m**

Bauweise § 58 Für das Gebiet des gesamten Bebauungsplans  
(GP 406/4; 406/6; 406/8; 406/2; 402; 381/6, Teilfläche  
aus 381/4 und 381/10) wird gemäß § 58 (c) ROG 2009  
die **besondere Bauweise**  
festgelegt.

Die Bebauung hat innerhalb der durch Baufluchtlinien  
und Baugrenzlinien begrenzten Flächen zu erfolgen.  
Diese wurden getroffen, um einerseits die geplante In-  
ternationale Schule verwirklichen zu können, anderer-  
seits die bereits bestehende Siedlungsstruktur zu erhal-  
ten.

Nutzung (Verwendung) § 60  
von Bauten

Nutzungsfestlegung 1

Für die Bereiche "A", "B", "C", "D" und "E" der GP 402  
(Teilfläche), 406/2, 381/6 und 381/4 (Teilfläche) wird die  
Nutzung **SCHULE** mit einem **Mindestanteil** von **80 %**  
festgesetzt.

Die vor angeführte Nutzung SCHULE- (Bildungseinrich-  
tung) ist erklärter Wunsch der Gemeinde und soll einen  
Impuls für die Region auslösen.

Nutzungsfestlegung 2

Für das auf GP 406/4 befindliche Objekt wird die Nut-  
zung **FREMDENVERKEHRSBETRIEB** (gastgewerbliche  
Nutzung - kombinierter Cafehaus und/oder Gaststätten-  
und Beherbergungsbetrieb) mit einem **Mindestanteil**  
von **60 %** festgesetzt.

Die vor angeführte Nutzung – Fremdenverkehrsbetrieb  
(Gastgewerbliche Nutzung - kombinierter Cafehaus  
und/oder Gaststätten- und Beherbergungsbetrieb) ist  
Wunsch der Gemeinde, um die, für das Ortszentrum  
unbedingt wünschenswerte Nutzung als gastgewerbli-  
cher und Beherbergungsbetriebes zu sichern.

Nutzungen, die einen heimähnlichen Charakter aufwei-  
sen wie Altenheim, Seniorenstift, Schülerheim, Jugend-  
herberge o. ä. entsprechen nicht der gastgewerbliche  
Nutzung - kombinierter Cafehaus und/oder Gaststätten-  
und Beherbergungsbetrieb.

Besondere Festlegung im Text.  
(BF-1)

Die Giebelfronten der neu zu errichtenden Gebäude der internationalen Schule sind jeweils vollständig zu verglasen, um eine ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume zu gewährleisten. Die Belichtung der Räume findet nur über die Giebelfassaden statt, an den Traufenseiten der Gebäude sind daher keine Fenster zur Belichtung erforderlich.

Die Abstandsunterschreitung wirkt sich daher auf die Belichtung der Aufenthaltsräume nur wenig bis überhaupt nicht aus.

Äußere architektonische Gestaltung

Die Festlegungen zur äußeren architektonischen Gestaltung sind in der Lage des Planungsgebietes (unter dem Aspekt der Erhaltung des Landschafts- und Ortsbildes) sowie der angestrebten Erhaltung der zentralen Funktion des Ortszentrums von St. Gilgen begründet, was eine entsprechende Bebauungsdichte impliziert, die mit der Schulnutzung in Einklang gebracht werden soll.

Firstrichtung

Für GP 406/8; GP 402 ("A") Ischlerstrassenseitiger Teil; GP 402 ("B"); GP 381/6 und Teilfläche aus GP 381/4 wird die Firstrichtung lt. Plandarstellung festgelegt.

Für 406/2; 406/4; 406/6; 381/10 und nördlicher Teil von GP 406/2 ("A") ist die Firstrichtung frei wählbar.

Dachform

Sattel- und Walmdach für Hauptobjekte, für Nebengebäude und Anbauten sind zusätzlich auch Pult- oder abgewalmte Dächer zulässig. Die Ausbildung von Flachdächern zur Schaffung von Terrassen und bei Verbindungsgängen ist zulässig.

### 6.3. FESTLEGUNGEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

#### 6.3.1. Erhaltung von Grünflächen

Der Osten und der Südosten des Planungsgebietes sind Teil einer Parkanlage, die als Grünfläche erhalten werden soll. Diese Festlegung entspricht auch den Zielsetzungen im REK der Gemeinde

Thujen sind als Einfriedung nicht zulässig.

Anschüttungen sind nur insoweit zulässig, wie sie durch die Lage des Straßensattels erforderlich sind. Die Ausbildung von Stützmauern ist nicht zulässig.

#### 6.3.2. Ergänzende Hinweise

Besondere Festlegung in Textform (BF-2)

Architekturqualität

Für zukünftige Baumaßnahmen wird eine zeitgemäße Architekturqualität gefordert, die auf die städtebauliche bedeutsame Situation entlang der Ischlerstraße (Park, Bezirksgericht) mit Maßstäblichkeit und richtiger Proportio-